



## **GUIDANCE NOTE 17**

### **The Valuation of Investment Property under Construction**

**published February 2010**

This Guidance Note is published by the International Valuation Standards Board which is the independent standard-setting body of the International Valuation Standards Council.

Copyright © 2010 International Valuation Standards Council. All rights reserved. No part of this Guidance Note may be translated, reprinted or reproduced or utilised in any form either in whole or in part or by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without permission in writing from the International Valuation Standards Council.

Please address publication and copyright matters to:

International Valuation Standards Council

Email: [ivsc@ivsc.org](mailto:ivsc@ivsc.org)

Web: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

#### **Contents**

1. Introduction and scope
2. Definition

## **МІЖНАРОДНЕ ПРАВИЛО ОЦІНКИ 17**

### **Оцінка інвестиційної нерухомості, що знаходиться на стадії будівництва**

**Опубліковано у лютому 2010**

Дане правило опубліковано Радою з Міжнародних Стандартів Оцінки, які є незалежним підрозділом, що розроблює стандарти в складі Міжнародного Комітету зі Стандартів Оцінки.

Copyright © 2010 International Valuation Standards Council. Всі права захищені. Жодна частина цього Міжнародного правила не може бути перекладена, передрукована, відтворена або використана в повному обсязі чи частково в електронному, друкованому або іншому виді, відомому зараз або винайденому пізніше, включаючи фотокопіювання або запис, інший спосіб збереження інформації чи збереження в пошуковій системі, без письмового дозволу від Міжнародного Комітету зі Стандартів Оцінки.

З приводу публікації та авторських прав звертаться до:

International Valuation Standards Council

Email: [ivsc@ivsc.org](mailto:ivsc@ivsc.org)

Web: [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

#### **Зміст**

<p>3. Valuation approach</p> <p>4. Valuation inputs</p> <p>5. Special considerations under IAS 40</p> <p>6. Special considerations for secured lending valuation</p> <p>7. Reporting</p> <p><b>1. Introduction and scope</b></p> <p>1.1. The International Valuation Standards currently include “Guidance Notes” and this is the latest in the series. These deal with the application of the principles in IVS to specific asset types or for a specific valuation purpose. The standards set out the principles and objectives to be followed in a specific situation but do not provide instruction on how to value nor detailed discussion on the merits of different valuation techniques. The Board has embarked on a project to rewrite the current standards, with an Exposure Draft expected in the second quarter of 2010. In implementing this project, the Board has agreed to accept many of the recommendations made in the 2007 report of the Critical Review Group. Among these was that the current distinction between “Standards”, “Applications” and “Guidance Notes” will disappear and in the next edition all documents will be called “Standards”.</p> <p>1.2. The objective of this Guidance Note (GN) is to provide guidance on internationally recognised principles that should be applied when the objective is to estimate the market value of investment property that is under construction on the valuation date. While the valuation of other types of property under construction is not specifically included in the</p>	<p>1. Вступ та межі застосування</p> <p>2. Визначення</p> <p>3. Оціночний підхід</p> <p>4. Вихідні данні для оцінки</p> <p>5. Особливості тлумачення згідно IAS 40</p> <p>6. Особливості тлумачення при оцінці для цілей кредитування під заставу</p> <p>7. Складання звітів</p> <p><b>1.Вступ та межі застосування</b></p> <p>1.1. Міжнародні Стандарти оцінки зараз включають “Міжнародні правила оцінки” і дане правило - останнє в цій серії. Вони розроблені для застосування принципів, викладених в МСО для специфічних типів активів чи для специфічних цілей оцінки. Стандарти встановлюють принципи та цілі, яких треба дотримуватись у конкретній ситуації, але не надають інструкції, як оцінювати або детальне обговорення переваг тих чи інших методів оцінки. Рада приступила до проекту по оновленню діючих стандартів, з очікуваним терміном оприлюднення проекту в другому кварталі 2010. Під час здійснення цього проекту, Рада погодилася прийняти значну кількість рекомендацій, наданих у звіті Групи Критичного Аналізу у 2007 року. Серед них був такий, що на сучасному етапі різниця між “Стандартами”, “Застосуваннями” та “Правилами” зникатиме і в</p>
---	---

scope of this GN, the same principles will be applicable if the objective is to estimate market value. Many of these principles are similar to those that apply to the valuation of other types of asset; this guidance should therefore be read in conjunction with the International Valuation Standards, and in particular IVS 1 *Market Value Basis of Valuation*, IVS 2 *Bases other than Market Value*, and IVS 3 *Valuation Reporting*.

- 1.3. Valuations of partially completed investment property are required for different purposes including:
- acquisitions, mergers and sales of businesses or parts of businesses;
  - loan security;
  - litigation; and
  - financial reporting.

## **2. Definition**

- 2.1. *Investment property*. Property (land or building, or part of a building, or both) held (by the owner or by the lessee under a finance lease) to earn rentals or for capital appreciation, or both, rather than for:
- 2.1.1. use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or
- 2.1.2. sale in the ordinary course of business.

## **3. Valuation approach**

наступному виданні всі документи будуть називатися “Стандарти”.

- 1.2. Мета цих Міжнародних Правил Оцінки (МПО) - надати керівництво з застосування всесвітньовизнаних правил, які необхідно застосовувати у випадках, коли метою оцінки є отримання ринкової вартості інвестиційної нерухомості, що на дату оцінки знаходиться в стадії будівництва. В той час як оцінка інших типів нерухомості, що будуються, спеціально не введена в область застосування цього МПО, такі ж самі правила можуть бути застосовані, якщо метою оцінки є визначення ринкової вартості. Багато з цих правил подібні тим, що застосовуються при оцінці інших типів активів; тому це правило має застосовуватися у поєднанні з Міжнародними Стандартами Оцінки, зокрема - МСО 1 «*Ринкова вартість як база оцінки*», МСО 2 «*Бази оцінки, відмінні від ринкової вартості*» і МСО 3 «*Звіт про оцінку*».
- 1.3. Оцінка неповною мірою завершеного об'єкта інвестиційної нерухомості необхідна в різних випадках, зокрема:
- поглинання, злиття і продаж бізнесу або частини бізнесу;
  - забезпечення кредитів;
  - вирішення судових спорів; та
  - для складання фінансової звітності.

## **2. Визначення**

<p>3.1. This Guidance Note examines the principles that should be observed in estimating the market value of investment property under construction. Market value is discussed in detail in IVS 1 but in summary the objective is to estimate the price that would be paid and received in a hypothetical exchange of the partially completed property in the market as of the date of valuation.</p> <p>3.2. In practice, few investment properties are transferred between market participants in a partially completed state, except as either part of a transfer of the owning entity or where the seller is either insolvent or facing insolvency and therefore unable to complete the project. Even in the unlikely event of there being evidence of a transfer of another partially completed investment property close to the valuation date, the degree to which work has been completed would almost certainly differ, even if the properties were otherwise similar.</p> <p>3.3. In the absence of directly comparable sales evidence, the value has to be estimated using one or more market-based valuation approaches. Such approaches may use information from a variety of sources, including:</p> <p>3.3.1. sales evidence of comparable properties in different locations or in a different condition with adjustments made to account for such differences;</p> <p>3.3.2. sales evidence of comparable properties transacted in different economic conditions with adjustments made to account for such differences;</p> <p>3.3.3. discounted cash flow projections or income capitalisation supported by comparable market data on construction costs, lease terms, operating costs, growth assumptions, discount and capitalisation rates and other key inputs.</p>	<p>2.1. <i>Інвестиційна нерухомість</i>. Нерухомість (земля чи будівля або частина будівлі або їх поєднання), що утримується (власником чи орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу, або для досягнення обох цілей, а не для:</p> <p>2.1.1. використання у виробництві, постачання товарів, надання послуг або для адміністративних цілей;</p> <p>2.1.2. продажу в звичайному ході діяльності.</p> <p><b>3. Оціночний підхід</b></p> <p>3.1. Це Міжнародне Правило Оцінки розглядає принципи, яких необхідно дотримуватися при оцінці ринкової вартості інвестиційної нерухомості, що знаходиться на стадії будівництва. Ринкова вартість детально розглядається в МСО 1, але, якщо підсумувати, мета - у визначенні ціни, яка може бути сплачена й отримана в гіпотетичному обміні незавершеної будівництвом нерухомості на ринку станом на дату оцінки.</p> <p>3.2. На практиці, невелика частка інвестиційної нерухомості переходить від одного учасника ринку до іншого в недобудованому стані, за винятком, коли продається юридична особа, що володіє об'єктом, або якщо продавець є неплатоспроможним чи у близькому до цього стані, і тому не в змозі завершити проект. Навіть у тому малоймовірному випадку наявності доказів продажу іншого об'єкту незавершеної будівництвом</p>
--	---

<p>3.4. The market value of a partially completed investment property will reflect the expectations of market participants of the value of the property when complete, less deductions for the costs required to complete the project and appropriate adjustments for profit and risk. The valuation and all key assumptions used in the valuation should reflect market conditions at the valuation date.</p> <p>3.5. It is inappropriate to estimate the market value of a partially completed investment property solely by reference to the project plan or feasibility study produced at the commencement of the project. Once the project has commenced, this is not a reliable tool for measuring value as the inputs will be historic. An approach based on estimating the percentage of the project that has been completed prior to the valuation date is therefore unlikely to be relevant in determining the current market value.</p> <p>3.6. If the time required from the valuation date to complete construction of a new investment property is such that the anticipated cash flows will occur over a period of time, and if the time cost of money is likely to be a significant factor, it would be appropriate to use a valuation method that reflects the probable timing of those cash flows.</p> <p>3.7. A valuation of investment property under construction may be undertaken using either a growth-implicit model, which uses current cost and value inputs, or a growth-explicit model which uses estimated future cost and value inputs. In either model, the objective is to estimate the value on the assumption that the property is complete, from which appropriate deductions are then made in order to estimate the value of the property in its present condition. The more appropriate of these alternatives will be the one prevailing in the market for the class of property on the valuation date. However, inputs from one model should not be used in the other, and the report should make</p>	<p>інвестиційної нерухомості, близьких у часі до дати оцінки, ступінь готовності буде неодмінно відрізнятися, навіть коли об'єкти були подібні в інших відношеннях.</p> <p>3.3. При відсутності прямих об'єктів порівняння з продажу, вартість повинна оцінюватися, використовуючи один чи більше ринкових оціночних підходів. Такі підходи можуть використовувати інформацію з різноманітних джерел, включаючи:</p> <p>3.3.1. данні про продаж подібної нерухомості з іншим розташуванням або в іншому стані з поправками, які враховують такі відмінності;</p> <p>3.3.2. данні про продаж подібної нерухомості, яка була відчужена в інших економічних умовах з поправками, які враховують такі відмінності;</p> <p>3.3.3. прогнозування дисконтованих грошових потоків чи пряму капіталізацію доходу, які підкріплюються ринковою інформацією про витрати на будівництво, орендні умови, операційні витрати, припущення про зростання, ставки дисконтування та капіталізації, та інші ключові вихідні данні.</p> <p>3.4. Ринкова вартість незавершеної будівництвом інвестиційної нерухомості буде відображати очікування учасників ринку щодо вартості введеного в експлуатацію об'єкта з вирахуванням витрат, які потрібні для завершення проекту з відповідними поправками на прибуток та ризик. Оцінка ті всі використані в оцінці ключові припущення повинні</p>
--	--

clear which approach is being adopted.

#### 4. Valuation inputs

The exact valuation inputs used will vary with the valuation model being used but will normally include those listed in this section. The inputs will also vary depending on whether a growth implicit or growth explicit valuation model is being used, see para 3.7. The primary inputs used, together with any assumptions made, should be disclosed in the valuation report.

- 4.1. **Completed property:** If a growth implicit model is used this will reflect the value of the investment property as if complete, ie its value on the assumption that on the date of valuation it had already been completed in accordance with the current specification. If a growth explicit model is used this will reflect the value of the property upon completion, ie the value of the property as of the date it is anticipated to be completed.
- 4.2. **Leasing:** If lessees for the property after completion have still to be identified, allowance will need to be taken of the time and costs (inclusive of incentives and fees) that it would be realistic to allow for stabilised occupancy to be reached, ie the period required to reach realistic long term occupancy levels. The income from anticipated future leases may be based on current market rents if a growth implicit model is used or anticipated future rents if a growth explicit model is used. If there are leasing agreements in place that are conditional on the project, or a relevant part, being completed, these should be reflected in the valuation.

відображати ринкові умови на дату оцінки.

- 3.5. Недоречно визначати ринкову вартість незавершеної будівництвом інвестиційної нерухомості виключно на основі бізнес-плану чи техніко-економічного обґрунтування, що були виконані на початку проекту. Як тільки проект розпочався, це не є надійним інструментом виміру вартості, оскільки вхідні дані для нього будуть історичними. Тому підхід, оснований на визначенні відсотку готовності на дату оцінки навряд доречний при визначенні поточної ринкової вартості.
- 3.6. Якщо час від дати оцінки, необхідний для завершення будівництва нової інвестиційної нерухомості такий, що очікувані грошові потоки будуть з'являтися через певний період часу, та якщо вартість грошей у часі, ймовірно, буде важливим фактором, буде доречно використовувати оціночний метод, який відображає вірогідну тривалість цих грошових потоків у часі.
- 3.7. Оцінка інвестиційної нерухомості, що знаходиться на стадії будівництва, може бути виконуватися з використанням як моделі неявного росту, що використовує існуючий рівень витрат та вартісні вхідні данні, так і моделі явного росту, що використовує прогнозовані майбутні витрати та вартісні вхідні данні. В обох моделях мета - визначити вартість, базуючись на припущенні, що об'єкт буде завершений, з якої потім робляться відповідні вирахування, щоб визначити вартість нерухомості в теперішньому стані. Найбільш придатний серед альтернативних підходів буде переважаючим на ринку відповідного класу

4.3. **Construction costs:** The benefit of any work carried out prior to the valuation date will be reflected in the current value, but will not determine that value. Similarly, previous payments under the actual building contract prior to the valuation date are not relevant to current value. In contrast, the sums remaining to be paid under any binding construction contract in existence at the valuation date are often the best evidence of the construction costs required to complete. However, if there is a material risk that the contract may not be fulfilled, for example due to a dispute or insolvency of one of the parties, it may be more appropriate to reflect the cost of engaging a new contractor to complete the outstanding work. If there is no fixed price contract in place and a growth explicit model is being used then it may be appropriate to use prospective cost, ie reflecting the reasonable expectation of market participants on the valuation date of costs on the dates when they are likely to be incurred.

4.4. **Finance costs:** These represent the cost of finance for the project from acquisition through to the anticipated repayment of the loan. As the lender may perceive the risks during construction to differ substantially from the risks following completion of construction, the finance cost during each period should be considered separately. Even if the entity is self funding the project, appropriate market rates of interest should be allowed to reflect those which would be obtainable by a typical buyer of the property in the market at the date of valuation.

4.5. **Other costs:** These will include legal and professional costs that would be reasonably incurred by a buyer in completing the construction and in letting the investment property. Except where there are leasing agreements in place, allowance will also need to be made for the reasonable costs of marketing. However, any costs that would be incurred in an actual transfer of the property on the date of valuation

нерухомості на дату оцінки. Однак, вихідні данні з одної моделі не повинні використовуватися в іншій, і звіт повинен однозначно вказувати на те, який підхід обраний у якості переважаючого.

#### **4. Вхідні данні для оцінки**

Застосовані вхідних данні для оцінки будуть змінюватися в залежності від використаної оціночної моделі, однак, зазвичай, включають ті, що перелічені в цьому розділі. Вхідні данні також будуть змінюватися в залежності від застосування моделі неявного чи явного росту (див. пар. 3.7). Застосовані основні вхідні данні разом із будь якими зробленими припущеннями повинні бути розкриті у звіті.

4.1. **Об'єкт, введений в експлуатацію:** якщо застосовується модель неявного зростання, це буде відображати вартість об'єкту інвестиційної нерухомості, як введеного в експлуатацію, тобто його вартість у припущенні, що на дату оцінки будівництво вже завершено у відповідності з існуючими запроєктованими характеристиками. Якщо застосовується модель явного росту, це буде відображати вартість нерухомості після завершення, тобто вартість нерухомості на дату, на яку передбачено завершення будівництва.

4.2. **Оренда:** якщо орендар після завершення будівництва все ще не визначений, необхідно враховувати фінансові витрати та час (включаючи оплату витрат та витрати на заохочення орендарів), які були б реалістичні для досягнення стабільного заповнення, тобто період, необхідний для стабільного рівня заповнюваності на довготривалій основі. Дохід від очікуваних майбутніх орендних

should be ignored.

- 4.6. **Risk:** All significant risks should be identified and evaluated. Typical risks associated with any partially completed construction project will include variations in construction cost, finance costs and the construction programme. Additional risks associated with investment property under construction include fluctuations in the value of the completed project between inception and completion, and the time that will be required to secure lessees and a stabilised income. The risks associated with generating income from the property after completion should be identified and evaluated separately from the risks associated with completing construction. If a growth implicit model is used, the valuation inputs will reflect current values and costs so the risk of these changing between the valuation date and the anticipated completion date should be evaluated. If a growth explicit model has been used based on prospective values and costs, the risk of those projections proving to be inaccurate should be evaluated.
- 4.7. **Investor's return:** Allowance should be made for the return that would be required by a buyer of the partially completed investment project in the market place. This should reflect the risks associated with the completion of the construction programme and in achieving the anticipated income or capital value on the date of valuation. The buyer's return can be expressed as a target profit, either a lump sum or a percentage return on cost or value. Alternatively, if a discounted cash flow approach is used to produce the valuation it may be the minimum rate of return that would be required by a typical buyer in the market. The profit anticipated by the entity at the commencement of the development project is irrelevant to the valuation of its interest in the project once construction has commenced. The valuation should reflect those risks remaining at the valuation date and the discount or return that a buyer of the partially completed project would require for bringing it to a successful conclusion.

платежів може бути прийнятий на основі існуючої орендної ставки, якщо застосовується модель неявного росту, або очікуваної майбутньої орендної ставки при використанні моделі явного росту. Якщо існують попередні договори оренди на весь об'єкт, чи на відповідну частину, при введенні об'єкта в експлуатацію, це повинно бути відображено в оцінці.

- 4.3. **Витрати на будівництво:** Вигоди, отримані від завершення будь-яких робіт, що були виконані до дати оцінки, будуть відображені в поточній вартості, але не будуть визначати цю вартість. Так само, минулі платежі по існуючому будівельному контракту до дати оцінки не є суттєвими для поточної вартості. Навпаки, платежі, що необхідно здійснити для завершення будівництва за будівельним контрактом станом на дату оцінки часто стають найкращим підтвердженням необхідних витрат для завершення будівництва. Однак, якщо існує істотний ризик того, що контракт може бути невиконаний, наприклад, через спір або банкрутство однієї із сторін, більш доцільно відобразити витрати на підбір нового підрядника для завершення невиконаних робіт. Якщо не існує зафіксованої суми контракту та використовується модель явного росту, можливо, доречно використовувати дані про майбутні очікувані витрати, тобто відображати розумні очікування учасників ринку на дату оцінки щодо витрат станом на дату, коли вони, імовірно, будуть понесені.
- 4.4. **Фінансові витрати:** Вони є вартістю фінансування для проекту з моменту його придбання до очікуваного погашення кредиту. Оскільки кредитор

4.8. **Other considerations:** In situations where there has been a change in the market since a project was originally conceived, the project under construction may no longer represent the highest and best use of the land. In such cases the costs to complete the project originally proposed may be irrelevant as a buyer in the market would either demolish any partially completed structures or adapt them for an alternative project. In such cases, the value of the investment property under construction would need to reflect the current value of the alternative project and the costs and risks associated with completing that project.

### 5. Special considerations under IAS 40

5.1. IAS 40 (paragraph 38) provides that the fair value of investment property shall reflect market conditions at the end of the reporting period. Paragraph 39 further provides that the value is time-specific as of a given date. As indicated in IVA 1 Valuations for Financial Reporting, the IVSB considers that the explanatory provisions in IAS 40 on the application of fair value<sup>1</sup> mean that, for financial reporting purposes, it is indistinguishable from Market Value.

*<sup>1</sup> The provisions in IAS 40 cited in this draft may be superseded by the IASB's proposed new Fair Value standard after the publication of this IVSB Guidance Note. However, the IASB Exposure Draft Fair Value Measurement published in May 2009 reinforces the need for fair value measurements generally under IFRS to be based on the same objectives and principles as Market Value as defined in IVS.*

5.2. Financial statements are produced on the assumption that the entity is an ongoing concern unless management either intends to liquidate the

може істотно відрізнати ризики впродовж будівництва від ризиків, які з'являються після завершення будівництва, фінансові витрати протягом кожного періоду повинні розглядатися окремо. Навіть якщо підприємство фінансує проект самостійно, відповідні ринкові ставки повинні відображати ті, що можуть бути отримані типовим покупцем нерухомості на ринку на дату оцінки.

4.5. **Інші витрати:** вони будуть включати необхідно розумні витрати на юридичні та професійні послуги, які понесе покупець при завершенні будівництва та здаванні інвестиційної нерухомості в оренду. За винятком, де вже є підписані попередні договори оренди, повинні враховуватися відповідні розумні витрати на маркетинг. Однак, будь-які витрати, пов'язані з продажем нерухомості на дату оцінки не повинні прийматися до уваги.

4.6. **Ризик:** Всі значні ризики повинні бути визначені та оцінені. Типові ризики, пов'язані з недобудованим проектом, будуть включати зміни витрат на будівництво, фінансових витрата та графіку будівництва. Додаткові ризики, пов'язані з інвестиційною нерухомістю на стадії будівництва, включають коливання вартості завершеного проекту між початком і закінченням будівництва, а також проміжок часу, потрібний для заповнення орендарями та стабілізації доходу. Ризики, пов'язані з отриманням доходу від завершеного будівництвом об'єкту, повинні бути визначені та оцінені окремо від ризиків, пов'язаних з добудовою. Якщо застосовується модель неявного росту, вхідні данні для оцінки будуть відображати діючі вартісні

entity or cease trading, or has no realistic alternative but to do so (IAS 1 paragraph 25). It is therefore normally appropriate to assume that any contracts, for example for the construction or letting of the property on completion, would pass to the buyer in the hypothetical exchange, even if those contracts may not be assignable in an actual exchange. An exception would be if there was evidence of a higher than normal risk of default by a contracted party on the date of valuation.

## **6. Special considerations for secured lending valuations**

- 6.1. A valuation of a partially completed investment property for secured lending produced in accordance with these standards (IVA 2 *Valuations for Secured Lending Purposes*) will have Market Value as its objective. However, many contracts are either void or voidable in the event of one of the parties becoming subject to formal insolvency proceedings. Therefore, an assumption that a buyer of the partially completed project may have the benefit of existing building contracts and any associated warranties and guarantees may be inappropriate in valuations for this purpose. Likewise, care should be taken in assuming that any agreement for lease entered into by the borrower acting as lessor would be transferable to a buyer.

## **7. Reporting**

- 7.1. In addition to the provisions of IVS 3 Valuation Reporting the valuation report should state clearly in a heading that the project is under construction, include a description of the project, the stage of development reached, the valuation method or methods used, the key inputs to the valuation and the assumptions made in determining those inputs, including a summary of the status of any outstanding, major contracts, if relevant. In particular, the report should identify and where possible quantify the remaining risks associated with the project and how these have been reflected in the valuation. In quantifying such risks, distinction should be made between risks in respect of

показники і витрати, тому мають бути оцінені ризики зміни між датою оцінки та датою очікуваного закінчення будівництва. Якщо використовується модель явного росту на основі очікуваних в майбутньому вартісних показників і витрат, мають бути оцінені ризики похибки таких прогнозів.

- 4.7. **Дохід інвестора:** необхідно враховувати норму прибутку, яка очікується покупцем незавершеної будівництвом інвестиційної нерухомості на даному ринку. Вона повинна відображати ризики, пов'язані з завершенням будівництва в строк та досягнення очікуваного доходу або вартості на дату оцінки. Дохід покупця може бути виражено як величину очікуваного прибутку, або у вигляді певної суми, або у відсотку від внесених коштів чи від вартості нерухомості. Як альтернатива, при застосування методу дисконтування грошових потоків для виконання оцінки, це може бути мінімальна норма прибутку, що очікує типовий покупець на ринку. Очікуваний підприємством прибуток станом на початок девелоперського проекту не є суттєвим для оцінки, якщо будівництво вже почалося. Оцінка повинна відображати ті ризики, що залишилися на дату оцінки та дисконт або норму повернення, яку покупець незавершеного будівництвом проекту може зажадати для доведення його до успішного завершення.
- 4.8. **Інші міркування:** В ситуації, якщо відбулися зміни на ринку з того часу, коли проект був первісно замислений, проект в стадії будівництва може більше не відповідати принципу найкращого і найбільш ефективного використання земельної ділянки. В таких випадках, витрати на завершення

generating rental income and construction risks.

**Effective date: February 2010**

первісно запропонованого проекту можуть не мати сенсу, оскільки покупець може демонтувати частково зведені конструкції або адаптувати їх під альтернативний проект. В таких випадках вартість інвестиційної нерухомості, що знаходиться на стадії будівництва, повинна відображати сучасну вартість альтернативного проекту, а також витрати та ризику, пов'язані з завершенням такого проекту.

#### **5. Спеціальні міркування, пов'язані з МСБО 40**

5.1. МСБО 40 (параграф 38) говорить про те, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості має відображати ринкові умови на кінець звітнього періоду. Параграф 39 надалі висуває умову про те, що вартість є чинною на конкретний час. Як зазначено в МЗО 1 Оцінка для фінансової звітності, МКСО вважає, що пояснювальні положення в МСБО 40 щодо застосування справедливої вартості означають, що для цілей фінансової звітності вона не відрізняється від Ринкової Вартості.

*<sup>1</sup> Положення МСБО 40, що цитуються, в даній редакції можуть бути замінені РМСБО (Рада з міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку) новим запропонованим Стандартом «Справедлива Вартість» після опублікування цього Міжнародного Правилу оцінки МКСО. Однак, Розповсюджений проект Визначення Справедливої Вартості, що опублікований МКСФЗ в травні 2009, збільшує необхідність визначення справедливої вартості, у відповідності до МСФЗ на тих самих принципах, що й визначення Ринкової Вартості відповідно до МСО.*

5.2. Фінансова звітність базується на припущенні, що підприємство виконує свою діяльність на постійній

основі, крім випадків, коли керівництво має намір ліквідувати підприємство чи припинити торгівлю, або не має іншої реалістичної альтернативи цих шляхів (МСБО 1 параграф 25). Таким чином, доречно припустити, що будь-які договори, наприклад, будівельні контракти або договори оренди після закінченні будівництва перейдуть до покупця при гіпотетичній угоді, навіть, якщо контракти не можуть бути передані фактично. Винятком можуть служити докази про вищі за нормальні ризики банкрутства однієї із сторін контракту на дату оцінки.

#### **6. Спеціальні міркування для оцінок при кредитуванні під заставу**

6.1. Базою оцінки незавершеної будівництвом інвестиційної нерухомості для кредитування під заставу у відповідності з цими стандартами (*МЗО 2 «Оцінка для Цілей Кредитування під Заставу»*) є Ринкова Вартість. Однак, багато контрактів є або недійсними або потенційно недійсними, якщо одна зі сторін становиться суб'єктом формальних процедур банкрутства. Отже, припущення про те, що покупець частково реалізованого проекту може мати вигоди з існуючих будівельних контрактів та осіб, яким надавалися гарантії, можливо не прийнятні при оцінках для цієї мети. Більш того, особлива увага повинна приділятися припущенням про те, що будь-який орендний договір, в якому позичальник виступає орендодавцем, є таким, який може бути переданий покупцю.

#### **7. Складання звітів**

7.1. В доповнення до положень МСО 3 «Звіт про оцінку» оціночний звіт повинен містити у назві чітку вказівку на те, що проект знаходиться в стадії будівництва та включати опис проекту, досягнуту стадію будівництва, оціночний методи або методи, що використані, ключові вхідні дані та припущення, зроблені при визначенні цих вхідних даних, включаючи резюме про стан будь-яких нездійснених виплат, основних договорів (при наявності). Зокрема, звіт повинен ідентифікувати, і де можливо, визначати кількісно ризики, що залишилися, пов'язані з проектом, і те, як вони відображені в оцінці. При підрахунку таких ризиків, слід робити різницю між ризиками відносно отримання орендного доходу і будівельних ризиків.

**Дата набуття чинності: Лютий 2010**

